Research & Development Highlights

Socio-Economic Series *Revised Issue 23*

Housing the New Family: Reinventing Housing For Families

Introduction

In recent decades, the traditional Canadian family — wage-earner father, homemaker mother and children — has been replaced by the dual-earner family as the most common family form. Families led by a single parent, usually a mother, have also become more common over the same period.

The changing structure and role of the Canadian family have implications for housing and communities.

This Research and Development highlight presents the results of a survey on the housing needs and preferences of young families. The survey indicates that young families remain strongly attracted to detached single-family homes located in suburbs. However, it also reveals that many young families are interested in communities that combine higher density housing with a variety of family-oriented services and amenities.

Housing And Community Design Can Help Households Balance Family Responsibilities

Methodology

The survey, conducted in 1993, randomly sampled 450 young families in Toronto, Montréal and Vancouver. (A young family was defined as including one or more children aged twelve or under living at home.) One hundred and fifty respondents were interviewed from each metropolitan area, and responses were weighted according to population.

The survey collected information on the housing status of respondents, their area of residence, socio-demographic background, distance and mode of travel to work, and the pressures related to work and family responsibilities. It asked respondents to indicate their preferences on a variety of issues related to housing, neighbourhoods, density and amenities, and asked about the appeal of a new housing model.

Table 1
Current and Preferred Housing Form

	Total %	Toronto %	Vancouver %	Montreal %
Detached House				
Currently Live In	48	44	72	40
Would Prefer To Live In	80	83	89	71
Semi-Detached House				
Currently Live In	12	16	5	10
Would Prefer To Live In	4	3	3	6
Town House / Row House / Duplex / Triplex				
Currently Live In	19	14	16	25
Would Prefer To Live In	10	7	7	15
Apartment				
Currently Live In	22	25	7	25
Would Prefer To Live In	5	5	1	8

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre *Loger la famille nouvelle : Réinventer le logement des familles.*

CMHC SCHL
Helping to house Canadians

NHA 6408

8 Of 10 Respondents Aspire To Own A Detached Single Family Home

Findings

Continuation of the Canadian Dream

According to Table 1, families continue to aspire to own a detached single family home. Eight of every ten respondents chose this housing form over all others when asked what type of dwelling unit they would like to move to in the next three to five years. This exceeds the percentage of respondents (48%) living in this dwelling type at the time of survey. Eight of every ten respondents also expressed a desire to own their own dwelling unit. However, as Table 2 shows, fewer respondents expected to own such a house in Montréal (77%) than in Toronto (84%) or Vancouver (85%).

Table 2
Comparison of Current and Anticipated Tenure

	Total %	Toronto %	Vancouver %	Montreal %
Ownership				
Current	58	57	65	57
Anticipated	82	84	85	77
Rental				
Current	41	43	34	44
Anticipated	15	12	14	19

Respondents were less enthusiastic about apartment housing. Whereas approximately one fifth of respondents were living in apartments, only one in twenty preferred this housing form. As with home ownership, housing preference varied by metropolitan area. Residents of Montréal were least likely to prefer the detached home, while Vancouver residents were most likely to prefer it.

A Suburban Lifestyle

When presented with the option of staying in their current area of residence or moving, almost three quarters of respondents would remain where they currently lived (see Table 3). One quarter of young families responded that they would move to another part of the city. Responses differed for various regions of the city: the proportion of families who would stay in the downtown centre, near downtown, or not too far from downtown was lower than the proportion of young families currently residing in these areas. In contrast, more families would choose to live in the suburbs (39%) than were residing there at the time of the survey (33%). The survey found these responses consistently in Toronto and Montréal; in Vancouver, no change in the percentage of families was recorded for the downtown area and the established residential areas near downtown.

With regard to neighborhood features, young families rank privacy as more important than family-oriented or community amenities (see Figure 1). When asked which neighbourhood features were important, more than 60 percent of respondents identified safety in the dwelling unit and area, privacy and sufficient indoor space and outdoor space; 40 to 60 percent listed parking, sound insulation and outdoor play areas for children. Fewer than four in ten respondents identified shops and services in close proximity, the existence of a strong neighborhood feeling and opportunities for volunteer or community activities.

Table 3
Current and Preferred Area of Residence

Type of Area Respondents would select if moving in next 3 - 5 years	Total %	Toronto %	Vancouver %	Montreal %
Same Type	72	69	81	71
New Type	25	29	16	26
Type of Area				
Downtown Centre				
Future	3	5	1	3
Current	5	7	1	5
Established Residential Area near Downtown				
Future	20	20	23	19
Current	27	29	23	27
Older Suburb not too Far from Downtown				
Future	26	26	35	23
Current	32	28	47	30
Newer Suburb near Metro Area Limits				
Future	39	38	27	46
Current	33	33	23	38

Housing Density and Community Amenities

Despite these initial results, many respondents favoured housing that combines increased density with more family-oriented amenities and services. (Family amenities included child care, enclosed safe park space, and easy access to children's activities.) Assuming no price difference, half of the respondents preferred a community of semi-detached and row housing with many family amenities (Option 1) to one with detached houses and few family amenities (Option 2).

Figure 1
Importance of Selected Characteristics: Neighborhood, Activity and Housing

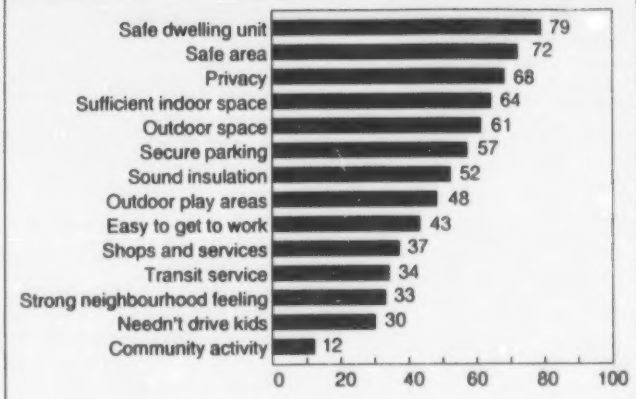
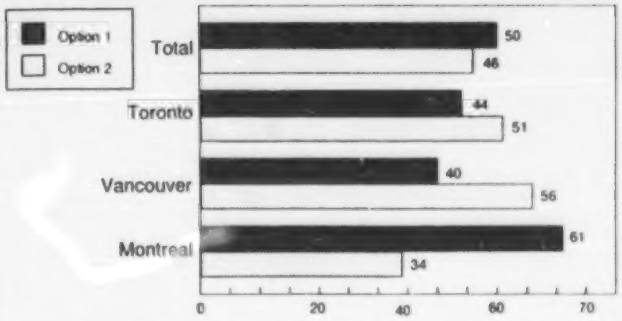


Figure 2
The Density/Amenity Trade off: Preferences



Choose between community with semi-detached/row houses/many amenities (option 1) or detached houses/few amenities (option 2)

Community Spirit And Play Areas Are Important Neighbourhood Features

Among families who selected Option 1 (communities with higher residential densities and a variety of family amenities and services), the major factors were social, such as community spirit and play areas for children. In contrast, the major factors influencing the decision of families attracted to Option 2 were privacy and independence, the quantity of indoor and outdoor space, and the sense of peace and quiet.

According to Figure 2, Montréal respondents were more likely to choose Option 1. In Vancouver, where seven in ten families lived in detached dwellings, just under 60 percent preferred Option 2. In Toronto, forty-four percent of respondents selected higher density housing with many services and amenities, while 51 percent of respondents chose detached dwellings in communities offering few services and amenities.

Family Characteristics

Families choosing Option 1 share common characteristics in household income, current housing situation and family structure. According to Figure 3, a majority of households earning less than $40,000 (more than eight of every ten) found Option 1 (higher density housing in communities with a variety of family amenities) very or fairly appealing. In contrast, more than half the households earning more than $70,000 did not find this housing form appealing. Fewer than two of every ten chose Option 1.

The appeal of higher density housing in communities with a variety of family amenities also varied with the current dwelling type of respondents. According to Figure 4, families living in detached dwellings were least likely to be interested in this housing form. In contrast, eight out of ten families living in apartments or condominiums found Option 1 very or fairly appealing. Only 21 percent of respondents living in apartments or condominiums were not attracted to this housing form.

Figure 3
Appeal of Option 1 by Household Income

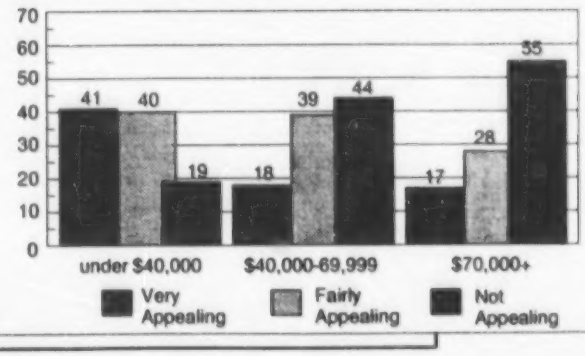


Figure 4
Appeal of Option 1 by Current Dwelling Type

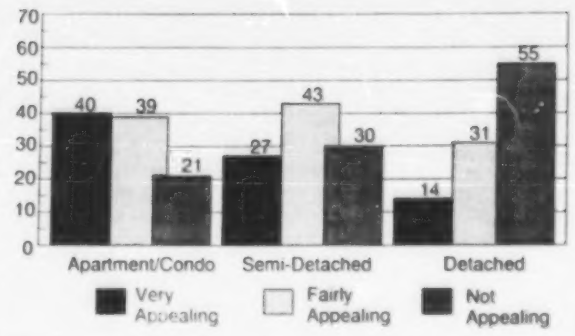
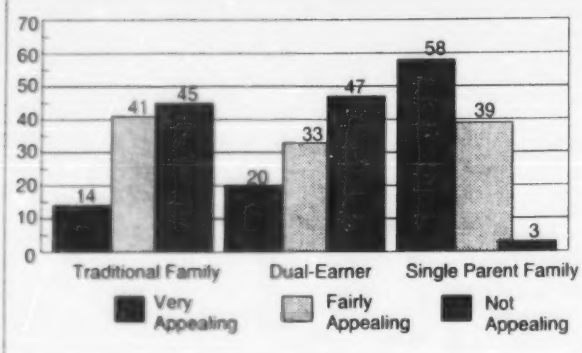


Figure 5
Appeal of Option 1 by Family Structure



Family structure was another characteristic that influenced the appeal of this housing form. Figure 5 illustrates that among the three family types, higher density housing in communities with a variety of family amenities and services received the lowest support from traditional families. Almost five in ten traditional families said this housing form was not appealing. In contrast, single-parent families (mainly led by mothers) exhibited the strongest support for Option 1. Only 3 percent of single parent families responded that this housing form held no appeal to them.

Conclusion

The housing stock must keep pace with changes to family structure and role. The so-called "traditional family" is now less prevalent than it was in previous decades. Today, dual-earner and single-parent families make up a significant proportion of Canadian households. Young families are willing to accept higher density housing if it comes with more family amenities. The challenge for the housing industry and community planning is to integrate family-oriented amenities and services into residential environments. The full report for this study presents case studies of eleven Canadian and European housing projects which have successfully combined higher density housing with a variety of family amenities and services.

This research highlight summarizes some of the findings in **Housing the New Family: Reinventing Housing for Families**. To obtain a copy of the summary or full report, call the Canadian Housing Information Centre, (613) 748-2367. For further information, contact Mr. Denys Chamberland, Manager, Centre for Future Studies, CMHC, (613) 748-2812.

CMHC carries out and finances a broad range of research on the social, economic and technical aspects of housing. This CMHC Research and Development Highlights issue is one of a series intended to inform you briefly of the nature and scope of these activities.

Recent Research and Development Highlights

Issue 13	**The Housing Choices of Immigrants, 1986**
Issue 14	**Changing Canadian Households, 1971-91**
Issue 15	**Sustainable Residential Developments: Planning, Design and Construction Principles (Greening the "Grow Home")**
Issue 16	**Low Income, Labour Force Participation and Women in Housing Need, 1991**
Issue 17	**The Long-Term Housing Outlook: Preliminary Projections, 1991-2015**
Issue 18	**Housing Need in Canada's Metropolitan Areas, 1991 - Part 1**
Issue 19	**Housing Need in Canada's Metropolitan Areas, 1991 - Part 2**
Issue 20	**Resettling Cities: Canadian Residential Intensification Initiatives**
Issue 21	**Housing Need in Metropolitan Areas, 1991: Canada's Aboriginal Peoples**
Issue 22	**Telework and Home-Based Employment in Canadian Communities**

For more information on CMHC housing research, contact:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
Room C1-200
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

(613) 748-2367

Canada

The Corporation assumes no liability for any damage, injury or expense that may happen as a result of this publication.

Le point en recherche et développement

Série socio-économique *Révision Numéro 23*

Loger la famille nouvelle : Réinventer le logement des familles

Introduction

Au cours des dernières décennies, la famille canadienne traditionnelle, où le père est le gagne-pain tandis que la mère s'occupe du ménage et des enfants, a fait place au modèle familial le plus répandu, soit la famille à deux gagne-pain. Les familles monoparentales, surtout dirigées par des femmes, sont devenues monnaie courante lors de la même période.

Le changement de la structure et du rôle de la famille canadienne entraîne des conséquences pour le logement et les collectivités.

Ce point en recherche et développement livre les résultats d'une enquête sur les besoins de logement des jeunes familles et leurs préférences à cet égard. L'enquête révèle que les jeunes familles demeurent fortement attirées par les maisons individuelles des banlieues, mais que bon nombre d'entre elles s'intéressent aux collectivités offrant des logements à plus forte densité et une foule de commodités et services orientés vers la famille.

La planification des habitations et des collectivités peut aider les ménages à équilibrer les responsabilités familiales

Méthode

L'enquête, effectuée en 1993, a porté sur un échantillon aléatoire de 450 jeunes familles établies à Toronto, Montréal et Vancouver. (Une jeune famille se définit comme celle ayant un ou plusieurs enfants de 12 ans ou moins vivant à la maison.) Cent cinquante répondants ont été interrogés dans chacune des régions métropolitaines et les réponses ont été pondérées selon la population.

L'enquête a permis de connaître la situation des répondants en matière de logement, leur lieu de résidence, leurs antécédents socio-démographiques, la distance à parcourir et le moyen de transport utilisé pour se rendre au travail, ainsi que les pressions reliées au travail et à leurs responsabilités familiales. Les répondants étaient ensuite invités à exprimer leurs préférences concernant une foule de questions relatives au logement, au quartier, à la densité et aux commodités, ainsi que l'attrait d'un nouveau modèle de logement.

Tableau 1
Type d'habitation actuel et préféré

	Total %	Toronto %	Vancouver %	Montréal %
Maison individuelle				
Habite actuellement	48	44	72	40
Préférerait habiter	80	83	89	71
Maison jumelée				
Habite actuellement	12	16	5	10
Préférerait habiter	4	3	3	6
Maison en bande/en rangée/duplex/triplex				
Habite actuellement	19	14	16	25
Préférerait habiter	10	7	7	15
Appartement				
Habite actuellement	22	25	7	25
Préférerait habiter	5	5	1	8

This publication is available in English under the title *Housing the New Family: Reinventing Housing For Families.*

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

LNH 6409

Résultats

Toujours à la poursuite du rêve canadien

Selon le tableau 1, les familles aspirent toujours à posséder une maison individuelle. Huit répondants sur dix ont indiqué préférer ce genre de logement à toute autre forme d'habitation lorsqu'on leur a demandé dans quel genre de logement ils aimeraient emménager dans trois à cinq ans, ce qui dépasse le pourcentage de répondants (48 %) habitant ce genre de logement au moment de l'enquête. Huit répondants sur dix ont également exprimé leur désir d'être propriétaire de leur propre logement. Par contre, comme en fait foi le tableau 2, moins de répondants s'attendaient à acquérir une telle habitation à Montréal (77 %) qu'à Toronto (84 %) ou à Vancouver (85 %).

Huit répondants sur dix aspirent à posséder une maison individuelle

Les répondants manifestaient moins d'enthousiasme à propos des appartements. Environ un cinquième des répondants habitaient des appartements, mais seulement un sur vingt préférait ce genre de logement. Comme pour l'accession à la propriété, la préférence en matière d'habitation variait d'une région métropolitaine à l'autre. Ainsi les habitants de Montréal étaient moins portés à préférer la maison individuelle, contrairement à ceux de Vancouver.

Tableau 2
Comparaison entre le mode d'occupation actuel et prévu

	Total %	Toronto %	Vancouver %	Montréal %
Propriétaires				
Actuel	58	57	65	57
Prévu	82	84	85	77
Locataires				
Actuel	41	43	34	44
Prévu	15	12	14	19

Un mode de vie banlieusard

S'ils avaient le choix de continuer à habiter leur lieu de résidence ou de déménager, près des trois quarts des répondants demeureraient là où ils vivent en ce moment (voir tableau 3). Le quart des jeunes familles ont indiqué qu'elles déménageraient dans un autre quartier de la ville. Les réponses variaient selon les différents secteurs de la ville : ainsi la proportion des familles qui demeureraient au centre-ville ou à proximité était inférieure à celle des jeunes familles qui y habitent déjà. Par contraste, plus de familles choisiraient de vivre en banlieue (39 %) qu'il n'y en avait qui y résidaient au moment de l'enquête (33 %). Ces réponses ont été obtenues de façon constante à Toronto et à Montréal; à Vancouver toutefois, aucun changement dans le pourcentage des familles n'a été enregistré à l'égard du centre-ville et des quartiers résidentiels établis à proximité.

Quant aux caractéristiques du quartier, les jeunes familles accordent plus d'importance à l'intimité qu'aux commodités à caractère familial ou communautaire (voir figure 1). Quand on leur a demandé quelles étaient les caractéristiques qu'ils jugeaient importantes, plus de 60 % des répondants ont privilégié la sécurité dans le logement et dans le secteur, l'intimité, ainsi que de l'espace suffisant à l'intérieur et à l'extérieur; de 40 à 60 % ont indiqué le stationnement, l'insonorisation et des aires de jeu extérieures pour les enfants. Moins de quatre répondants sur dix ont opté pour la proximité des commerces et des services, l'existence d'un fort sentiment d'appartenance au quartier et la possibilité de participer à des activités bénévoles ou communautaires.

Tableau 3
Lieu de résidence actuel et préféré

Lieu de résidence que les répondants choisiraient s'ils déménageaient d'ici 3 à 5 ans

	Total %	Toronto %	Vancouver %	Montréal %
Même lieu	72	69	81	71
Autre lieu	25	29	16	26
Type de lieu				
Centre-ville				
Futur	3	5	1	3
Actuel	5	7	1	5
Quartier résidentiel établi à proximité du centre-ville				
Futur	20	20	23	19
Actuel	27	29	23	27
Vieille banlieue à proximité du centre-ville				
Futur	26	26	35	23
Actuel	32	28	47	30
Nouvelle banlieue près des limites de la région métropolitaine				
Futur	39	38	27	46
Actuel	33	33	23	38

Densité des habitations et commodités communautaires

Malgré ces premiers résultats, de nombreux répondants favorisent les habitations combinant haute densité et davantage de commodités et services orientés vers la famille. (Les commodités destinées aux familles comprennent des garderies, des parcs clôturés, de la facilité d'accès aux activités des enfants.) En ne supposant aucune différence de prix, la moitié des répondants préfèrent une collectivité de maison jumelées et en rangée bénéficiant de

Figure 1
Importance de certaines caractéristiques du quartier, de l'activité et du logement

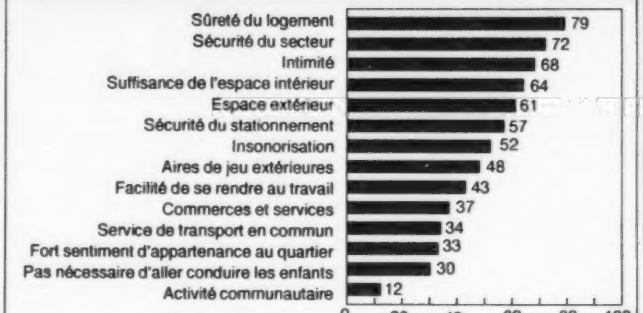
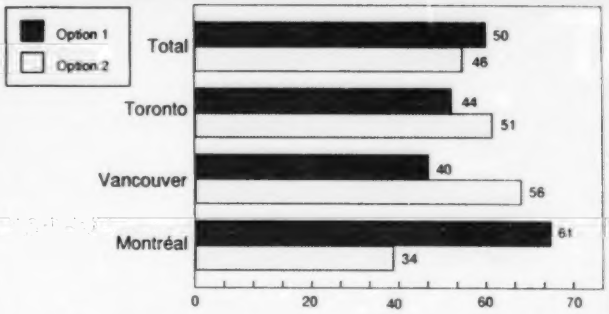


Figure 2
Préférences quant aux compromis entre la densité et les commodités



Choix entre des maisons jumelées ou en bande et de nombreuses commodités (option 1) ou des maisons individuelles et peu de commodités (option 2)

nombreuses commodités familiales (option 1) à une collectivité constituée de maisons individuelles jouissant de peu de commodités axées sur la famille (option 2).

Les familles qui ont choisi l'option 1 (colllectivités avec quartiers résidentiels à haute densité et toute une gamme de commodités et de services orientés vers la famille) ont surtout invoqué des raisons d'ordre social, notamment l'esprit communautaire et les aires de jeu pour les enfants. Par contraste, les principales raisons expliquant l'attrait des familles pour l'option 2 étaient l'intimité et l'autonomie, la quantité d'espace intérieur et extérieur, ainsi que la sensation de paix et de quiétude.

Selon la figure 2, les répondants de Montréal étaient plus susceptibles de choisir l'option 1. À Vancouver, où sept familles sur dix habitent des maisons individuelles, près de 60 % préféraient l'option 2. À Toronto, 44 % des répondants ont opté pour des logements à haute densité assortis de commodités et services nombreux, alors que 51 % des répondants ont arrêté leur choix sur des maisons individuelles situées dans des collectivités offrant peu de services et de commodités.

L'esprit communautaire et les aires de jeu constituent d'importantes caractéristiques du quartier

Caractéristiques des familles

Les familles favorables à l'option 1 partagent des caractéristiques communes en ce qui a trait au revenu du ménage, à la situation actuelle du logement et à la structure de la famille. Suivant la figure 3, une majorité de ménages gagnant moins de 40 000 $ (soit plus de huit sur dix) trouvent l'option 1 (collectivités aménagées à forte densité desservies par une foule de commodités familiales) très ou assez attrayante. Par contraste, plus de la moitié des ménages touchant plus de 70 000 $ n'éprouvent aucun intérêt pour ce type d'habitation. Moins de deux sur dix ont arrêté leur choix sur l'option 1.

L'attrait des habitations à haute densité dans les collectivités jouissant d'une foule de commodités axées sur la famille variait également selon le type de logement qu'occupaient déjà les répondants. Selon la figure 4, les familles habitant des maisons individuelles étaient moins susceptibles d'être intéressées par ce type d'habitation. Par contraste, huit familles sur dix occupant des appartements ou des logements en copropriété trouvaient l'option 1 très ou assez attrayante. Seulement 21 % des répondants habitant des appartements ou des logements en copropriété ne s'y intéressaient pas.

Figure 3
Attrait de l'option 1 établi en fonction du revenu des ménages

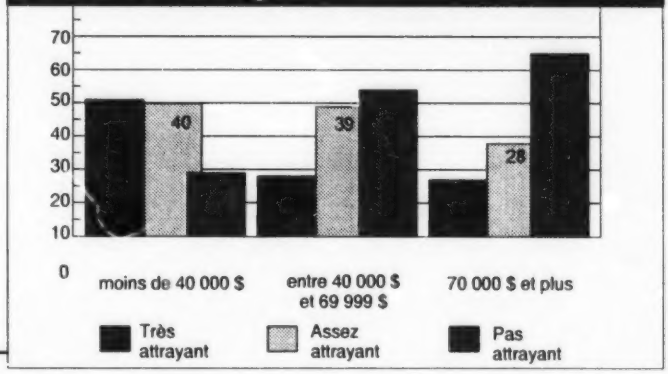


Figure 4
Attrait de l'option 1 établi en fonction du type de logement actuel

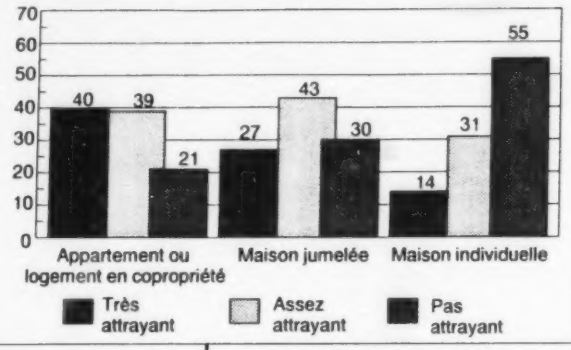
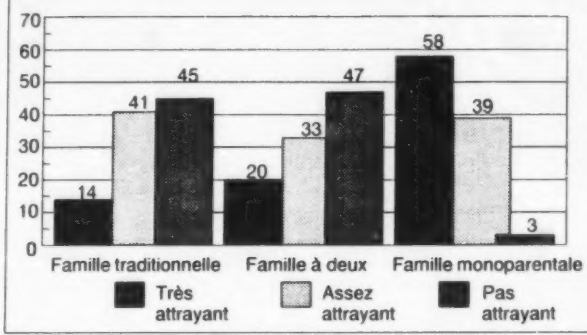


Figure 5
Attrait de l'option 1 établi en fonction de la structure familiale



La structure familiale est une autre caractéristique qui a influé sur l'attrait de ce type de logement. En effet, la figure 5 montre que parmi les trois types de familles, les collectivités aménagées à forte densité jouissant d'une foule de commodités et de services axés sur la famille ont reçu l'appui le plus faible de la part des familles traditionnelles. Près de cinq familles traditionnelles sur dix ont affirmé que ce type d'habitation ne présentait pour elles aucun attrait. Par contraste, les familles monoparentales (surtout dirigées par des femmes) accordaient le plus fort appui à l'option 1. Seulement 3 % des familles monoparentales ont signifié que ce type d'habitation ne les intéressait aucunement.

Conclusion

Le parc d'habitations doit suivre le rythme de la structure et du rôle de la famille. La famille dite traditionnelle domine moins que lors des dernières décennies. De nos jours, les familles à deux gagne-pain et les familles monoparentales constituent une proportion appréciable des ménages canadiens. Les jeunes familles sont disposées à accepter les aménagements domiciliaires à haute densité assortis de plus de commodités familiales. Le secteur de l'habitation et de la planification communautaire a pour défi d'intégrer les commodités et services orientés vers la famille au milieu résidentiel. Le rapport intégral de cette étude présente des études de cas traitant de onze ensembles résidentiels canadiens et européens qui ont réussi à combiner des aménagements à forte densité et toute une gamme de commodités et services destinés à la famille.

Ce point en recherche résume quelques-unes des conclusions du rapport intitulé **Loger la famille nouvelle : Réinventer le logement des familles**. Pour obtenir le résumé ou encore le rapport intégral, adressez-vous au Centre canadien de documentation sur l'habitation, au (613) 748-2367. Pour de plus amples renseignements, communiquez avec Denys Chamberland, directeur, Centre d'études prospectives, SCHL, (613) 748-2812.

La SCHL effectue et finance un large éventail de recherches sur les aspects sociaux, économiques et techniques du logement. Le présent numéro de «Le point en recherche et développement» fait partie d'une série de publications de la SCHL visant à vous informer de façon concise de la nature et de la portée de ces activités.

Récents feuillets documentaires sur le point en recherche et développement

Numéro 13 **Les choix de logement des immigrants, 1986**
Numéro 14 **Évolution des ménages au Canada, 1971-91**
Numéro 15 **Aménagements domiciliaires durables : Principes d'aménagement, de conception et de construction (La Maison évolutive, version écologique)**
Numéro 16 **Faibles revenus, main-d'oeuvre active et femmes ayant des besoins de logement, 1991**
Numéro 17 **La perspective à long terme du logement : projections préliminaires, 1991-2015**
Numéro 18 **Besoins de logement dans les régions métropolitaines du Canada, 1991 - Partie 1**
Numéro 19 **Besoins de logement dans les régions métropolitaines du Canada, 1991 - Partie 2**
Numéro 20 **Le repeuplement des villes : Initiatives canadiennes de densification résidentielle**
Numéro 21 **Besoins de logement dans les régions métropolitaines - 1991 : Peuples autochtones du Canada**
Numéro 22 **Le télétravail et le travail à domicile dans les collectivités canadiennes**

Pour obtenir plus d'information sur la recherche de la SCHL en matière d'habitation, communiquez avec :

Le Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
Pièce C1-200
700, chemin Montréal
Ottawa, (Ontario)
K1A 0P7

(613) 748-2367

Canada

La Société n'assume aucune responsabilité en cas de dommages, de préjudices ou de frais entraînés par l'utilisation de cette publication.